

マンションストック長寿命化等モデル事業

成果報告会

下野池第2住宅マンション建替え事業

(株)地域計画建築研究所

令和6年(2024年)2月13日

①下野池第2住宅の概要

所在地:大阪府堺市北区長曾根町545番33、545番34

竣工年月日:1970年10月1日

敷地面積:34,167.93m² 建築面積:6,065.33m²

延べ床面積:26,252.47m²

建築確認年月日:1970年3月30日

構造:鉄筋コンクリート造

棟数:17棟(住宅棟15棟 共同施設2棟)

階数:地上5階

総住戸数:410戸(日本住宅公団より分譲)



①下野池第2住宅の概要

【経過】

- 下野池第2住宅は、当初から現在に至るまで、自主管理を継続しており、コミュニティ形成と合わせて、自分たちの手で団地内建物を維持管理してきた。
- 1980年ごろには、家族構成の変化などに対応するため、関西初となる居室の増築工事(2部屋増築)が一部棟で実現している。
- 低層でゆとりのある住棟配置であり、緑豊かで閑静な団地として成熟してきたが、築年数を原因とする施設の老朽化やバリアフリーなどの社会的要求の変化への対応が必要となってきた。
- そのような中で、理事会ならびに同諮問機関として2018年度臨時総会にて発足した建替え計画委員会が中心となり、次回大規模修繕工事(2025年度予定)を行うか、ここで建替えの方向に舵を切るかの検討を進め、2020年11月に建替え推進決議を可決した。
- その後2021年10月には、事業協力者を決定し、建替え計画の精査を進め、2023年3月に一括建替え決議が可決され、2023年7月に建替え組合の認可を受け、事業を進めている。
- なお弊社は2019年度より支援を行っている。

①下野池第2住宅の概要

マンションストック長寿命化等モデル事業としては、

令和3、4年度に計画支援型事業として

- ① 保留敷地に設定した西側敷地既存建物の仮住まい利用計画案の策定
- ② 持続的な地域コミュニティ形成に向けた地域貢献施設のありかた検討

令和5年度から工事支援型事業として

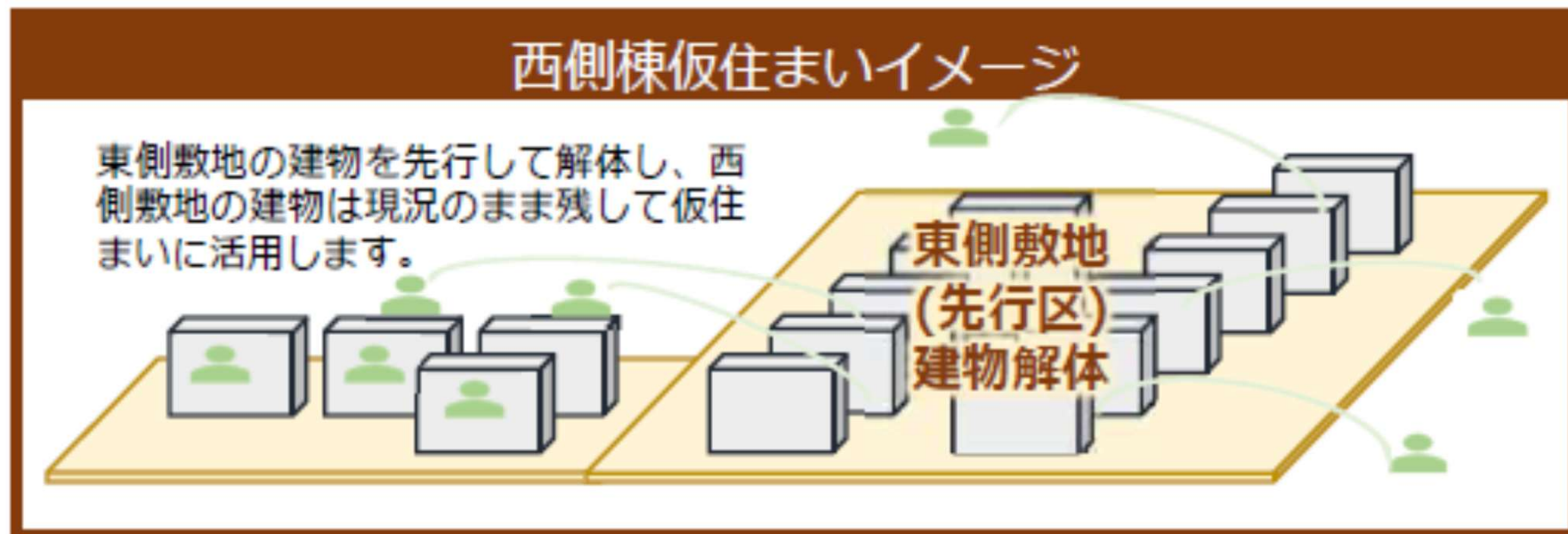
- ① 保留敷地に残置させた施行マンションを活用した仮住まい事業の実施
- ② 持続的な地域コミュニティ形成に向けた地域貢献施設の導入

に事業採択をいただいている。

②検討内容(西側敷地既存建物の仮住まい利用計画案)

●西側敷地既存建物の仮住まい利用計画案

工区を東側敷地(再建マンションの敷地)と西側敷地(保留敷地)に分離することにより、解体期間やご入居までの期間を短縮し、仮住まいなどのご負担の軽減につながるとの考えから、西側敷地建物(西側棟)を仮住まいとして使用する計画



②検討内容(西側敷地既存建物の仮住まい利用計画案)

●西側棟仮住まい事業のメリット

西側棟仮住まい事業は、新マンションの再取得者・新マンションを取得せず転出補償金を受け取る転出者、両者の利益にかなう計画とすることにより、下野池第2住宅の建替え事業の合意形成に貢献することを目的としています。

再取得者		転出者
西側棟でそのまま仮住まいする方/東側棟から西側棟へ移り仮住まいする方	西側棟以外にて仮住まいする方	
現在の住環境を変えることなく、引き続き下野池第2住宅で建替えが完了するまでお住まいいただくことが可能	西側棟仮住まい事業の賃料収入を原資として、仮住まいにかかる諸費用の一部を仮住まい支援金として受け取ることが可能	再取得者が西側棟(110戸)で仮住まいを確保することにより、転出者の転出候補先が多くなり、より希望に近い転出先探しが可能

②検討内容(西側敷地既存建物の仮住まい利用計画案)

保留敷地に設定した西側敷地既存建物の仮住まい利用計画案

第1ステップ

- 再取得希望者は東側の再建マンションに権利変換
- 西側敷地は保留敷地とする

第2ステップ

- 権利変換期日をもって、西側敷地の土地所有権は建替え組合、再取得者は東側の再建マンションの区分所有権及び敷地利用権を得る
- 西側棟の転出者は転出補償金をもらい転出

第3ステップ

- 西側棟の転出者の住戸をクリーニングし、東側の再取得希望者が引っ越し、明渡し
※東側再取得希望者のうち、一定数は外部での仮住まいとなる

第4ステップ

- 東側の敷地のすべての棟が明渡し完了となり、解体工事着手
- 西側仮住まい者全員が、マンション建替組合と定期賃貸借契約を締結

第5ステップ

- 西側仮住まいの家賃は、管理費に加え、外部仮住まい者の敷金補填、引っ越し費用1回分の補填に利用

②検討内容(西側敷地既存建物の仮住まい利用計画案)

●西側棟仮住まい事業のルール

- ① 西側棟継続居住者と東側棟からの転居者で家賃差は設けない
- ② 仮住まい費用の支出において、差が生じる部分に仮住まい支援金を支払う
- ③ 支出を抑えるため、西側居住継続希望者を優先する
- ④ 東側棟からの仮住まい希望者多数の場合は、抽選にて住戸を決定する
- ⑤ 西側棟所有者で転出される方の早期退去の協力してもらう

⇒ 衡平性を意識して設定

金銭的な負担については、再取得者の中で公平になるようにする

②検討内容(西側敷地既存建物の仮住まい利用計画案)

●西側棟仮住まい事業のルール

- ① 西側棟継続居住者と東側棟からの転居者で家賃差は設けない
- ② 仮住まい費用の支出において、差が生じる部分に仮住まい支援金を支払う
- ③ 支出を抑えるため、西側居住継続希望者を優先する
- ④ 東側棟からの仮住まい希望者多数の場合は、抽選にて住戸を決定する
- ⑤ 西側棟所有者で転出される方の早期退去の協力してもらう

◆東側棟所有者(建替え決議時点の居住者(親族含む))

新マンションを再取得	仮住まい先	仮住まい支援金
しない	—	—
する	西側棟	250,000円
	外部	580,000円

◆西側棟所有者(建替え決議時点の居住者(親族含む))

新マンションを再取得	仮住まい先	仮住まい支援金
しない	—	70,000円※
する	現宅	—
	外部	650,000円

②検討内容(西側敷地既存建物の仮住まい利用計画案)

●西側棟仮住まい事業の収支計画

西側棟仮住まい事業は、本体事業である建替え事業収支とは別個の独立した収支会計を基本として成立を検討し、従前資産評価額(=転出補償金)の算定に影響がでないことを前提とし、西側棟仮住まい事業単独での収支バランスの均衡を図っている。

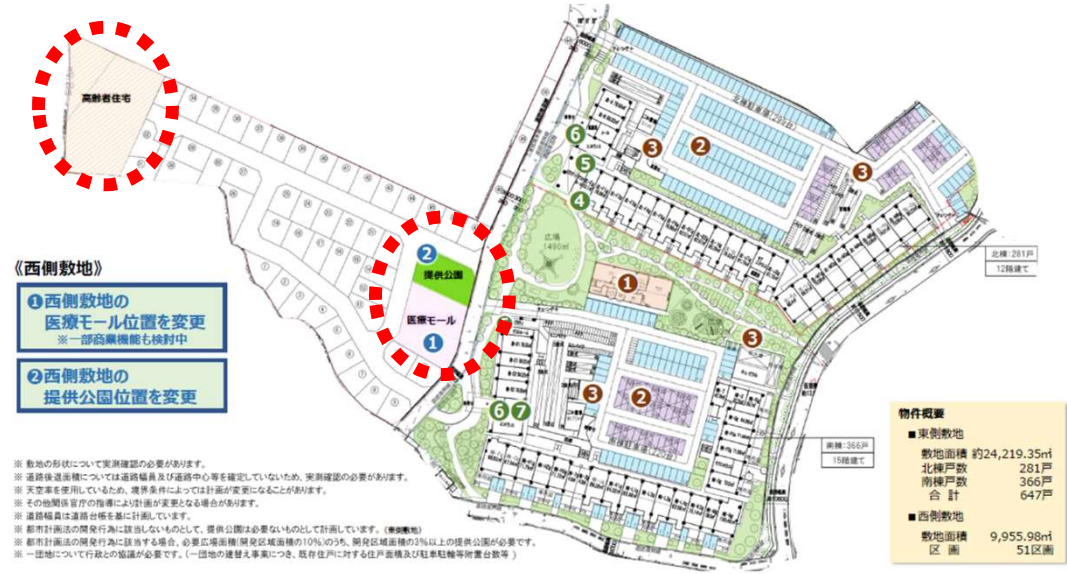
賃料については、周辺の仮住まいの方の負担感と同様に設定。

契約については、定期賃貸借契約を想定し、原則解約禁止。借家人賠償保険への加入を義務付け。

	14棟の 住戸数は 30戸あるよ。		15~17棟の 住戸数は合計 80戸あるよ。
一般棟 (14棟)		増築棟 (15~17棟)	
5階	50,000円	5階	72,000円
4階	51,500円	4階	73,500円
3階	54,500円	3階	76,500円
2階	56,000円	2階	78,000円
1階	56,000円	1階	78,000円

③検討内容(地域貢献施設のあり方)

- ①保留敷地に設定した高齢者向け住宅及び医療モール等の検討
- 再建マンションの取得者の利便性を考慮し、医療モール、提供公園の位置を再建マンション側に移動



③検討内容(地域貢献施設のあり方)

②施行再建マンション共用棟等へ導入するコミュニティ機能

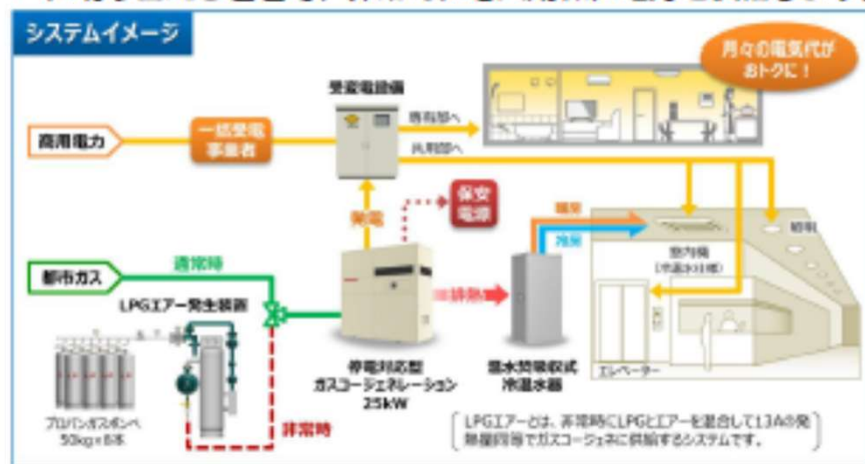
- 共用棟の検討については、アンケート等を実施し、導入機能、提供サービスの検討等を行った



③検討内容(地域貢献施設のあり方)

■ ガスコージェネレーションシステム

ガスコージェネレーションシステムを導入します。ガスを用いた発電設備で共用棟に電力を供給。災害時はプロパンガスボンベに切り替えることで、非常時にも共用棟に電力を供給します。



※詳細は現在検討中です。

◆ 再建マンション完成後のコミュニティ形成支援活動

再建マンション完成後、新しい住民の方も交えた新たなコミュニティの形成を支援するため、当初2年間・年4回程度、わのぼJVにてイベントを実施いたします。

なお、コミュニティ形成支援活動は、費用負担含めてわのぼJVが運営を担いますが、引き続き皆様と意見交換を行い、イベントの内容などの検討を深めてまいります。



※写真は大阪ガス都市開発の分譲済みマンションにおける交流会の参考写真です。

④まとめ

「工夫した点」

- 西側仮住まい事業のスキーム検討に際しては、権利者にとっての
衡平性を意識し、検討を行った。
 - ①再取得者と転出者の衡平性
⇒ 西側仮住まい会計の独立会計
 - ②再取得者間での衡平性
⇒ 仮住まい支援金

「難航した点(難航している点)」

- 建替え事業が進む中で並行検討、実施が必要な事項が多く調整
等で難航した。
 - ①西側仮住まい事業実施の可否の判断
 - ②仮住まいする住戸の状況が異なる中での家賃設定
 - ③仮住まい可能住戸の判断(時期、費用等)
 - ④明渡しとクリーニングの時期の調整

④まとめ

「成果」

- 一括建替え決議に際して、再取得者の引越の回数の軽減、引越にかかる費用の軽減等により、西側仮住まい事業の実施は大きな後押しとなったと考える。

「他事例への横展開」

- 当団地では、敷地を分割し、処分時期が異なることで、分離できた敷地での既存棟の仮住まい事業のスキームが成立した。
- 事業の条件(敷地の規模、形状、保留敷地の設定等)が整えば、大規模団地の建替え事業等において、横展開の可能性が十分にあると考える。